B E G R Ü N D U N G

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan "Harres", Gemeinde Bernbeuren

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Bernbeuren besitzt einen genehmigten geänderten Flächennutzungsplan.

   Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist darin noch nicht als Bauland ausgewiesen. In seiner Sitzung am 12.02.1987 beschloß der Gemeinderat von Bernbeuren die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

2. Die Gemeinde Bernbeuren braucht dringend Bauflächen für den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Die Dringlichkeit der Flächenausweisung als Wohngebiet macht die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

3. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Bernbeuren am 12.02.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Harres" beschlossen. Der Auftrag zur Ausarbeitung des Planentwurfs wurde der Firma Suiter, Bernbeuren erteilt.

   Die Firma Suiter hat dem Gemeinderat verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten vorgelegt. Dabei wurde das nun vorliegende Grundkonzept ausgewählt.

C) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt am Nordrand von Bernbeuren. Es grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.

2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,80 ha. Das Gelände ist ebenerdig.

3. Der Untergrund besteht aus Kies Material. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 8 m unter Gelände.

4. Erhaltenswerter Bestand an Großbäumen ist nicht vorhanden.

5. Das Gelände wird bisher als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

-/-

C) Geplante bauliche Nutzung

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Baugebiet soll als gemischte Ein- und Zweifamilienhausbebauung verwirklicht werden. Die Bebauung soll, angepaßt an den vorhandenen Ortscharakter, nach innen und außen vielfältig gegliedert erscheinen. Der Eindruck einer eintönig und schematisch aufgereihten Neubausiedlung ist unbedingt zu vermeiden.

Grundlage einer besseren Gestaltung ist ein abwechslungsreiches Erschließungssystem. Da die Siedlung keinen Durchgangsverkehr aufzunehmen hat, ist auf einen separaten Gehsteig bei der Erschließung zu verzichten.

Dadurch kann der Straßenraum freundlich gestaltet werden, was zur Steigerung des Wohnwertes der Siedlung entscheidend beiträgt. Anstelle der Gehsteige werden Grünstreifen neben der befestigten Fahrbahn angelegt, in die auch wieder ein Straßenbaum (Laubbaum) gepflanzt werden kann. Die Straßenprofilbreite kann im vorliegenden Fall auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die Flächenverluste sind geringer und auch die Ausbaukosten werden durch die reduzierten Fahrbahnbreiten (4,0 - 6,0 m) gesenkt.

Im Geltungsbereich sind 15 Bauparzellen ausgewiesen. Der zulässige Haustyp ist unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der vorhandenen Bebauung mit I+D (Kniestockhaus) gewählt worden.
Durch einen Wechsel der Firstrichtung bzw. der Gebäudestellung soll die Siedlungsstruktur belebt werden, um damit eine bessere Anpassung an den dörflichen Ortscharakter zu erreichen.

Der Bebauungsplan läßt durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung. Eine monotone "Einheitsbebauung" soll vermieden werden. Die Texteinschränkungen des Bebauungsplanes sollen lediglich die Einpassung sichern und Auswüchse verhindern.

Die Unterbringung von Garagen und Nebengebäuden ist innerhalb den Baugrenzen vorgesehen.

Flächenverteilung:	Nettowohnbauland	ca. 1,42 ha	(78,9 %)
	öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	ca. 0,34 ha	(18,9 %)
	privates Grünland	ca. 0,04 ha	(2,2 %)
	Geltungsbereich	ca. 1,80 ha	(100 %)

Einwohner im Geltungsbereich:

15 Parzellen mit durchschnittlich 1,5 WE = 22,5 WE x 3 Pers. = Ca. 67 Einwohner

Dichte:

67 Einwohner auf 1,42 ha Nettowohnbauland entsprechen 49,5 Einw./ha (Nettodichte).

D) Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die vorhandenen und geplanten Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.

2. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.

3. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

4. Die Abwässer werden über Einzelkläranlagen in den Untergrund geleitet.

5. Das Baugebiet wird an die Müllabfuhr angeschlossen.

E) Erschließungskosten

1. Die Kosten für den Anschluß an die Wasserversorgung sind von den Bauherren auf der Grundlage der Satzung zu tragen.

2. Der finanzielle Aufwand für die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes und der Anlage und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde auf die Bauparzellen umgelegt.

   Für den Straßenausbau und die Grüngestaltung werden überschlägig die Gesamtkosten (ohne Grunderwerbskosten auf 398.000,-- DM) geschätzt.

   Nach Abzug des 10%igen Pflichtteils der Gemeinde verbleiben an beitragspflichtigen Erschließungskosten pro m² Nettobauplatzfläche:

   ca. 26,-- DM (nur Herstellungskosten)

   Unter Berücksichtigung der Grunderwerbskosten für die öffentlichen Flächen ist mit einem Satz von ca. 35,-- DM/m² Nettobauplatzfläche an Erschließungskosten zu rechnen.

Bernbeuren, den 24.01.1989
Gemeinde Bernbeuren

Strail
.....
Bürgermeister

Aufgestellt:
Bernbeuren, 23.01.1989
Firma Suiter

Alois Suiter
Dipl.-Ing. (FH) – Baugeschäft
Kaufbeurer Straße 12 - Tel. (08860) 231
Strail Bernbeuren